

## DINE REPORTA RESULTADOS DEL 4T23

Ciudad de México a 13 de febrero de 2024

Nota: Todas las cifras de este reporte han sido preparadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Las cifras en este documento no son auditadas, se encuentran expresadas en millones de pesos excepto cuando se especifique lo contrario y pueden variar por efectos de redondeo.

La normatividad contable vigente establece que las ventas deben registrarse hasta el momento en que se trasladan derechos y obligaciones a los clientes, es decir, una vez que el producto está totalmente construido y pagado. Debido a lo anterior, los enganches y pagos periódicos de los contratos de compraventa celebrados por DINE, son registrados contablemente como anticipos de clientes en el pasivo y representan ventas pendientes de reconocerse en el estado de resultados. Las Comisiones sobre Ventas se presentan como parte del Costo de Venta, acorde a la normatividad contable señalada en la IFRS-15.

DINE, S.A.B. de C.V. (BMV: DINE), (DINE), desarrollador inmobiliario con más de 40 años de experiencia en México, anuncia resultados no auditados del cuarto trimestre de 2023, con Ingresos por \$513 millones e Inventarios Inmobiliarios por \$4,312 millones.

“Durante el trimestre observamos un crecimiento en Ventas derivado principalmente, de mayores entregas. A lo largo del año, Punta Mita mostró un alto dinamismo, impulsado por la demanda de nuestros clientes en la amplia variedad de productos dentro del desarrollo. Asimismo, la sólida estructura financiera de DINE nos permite posicionarnos estratégicamente para sentar las bases del crecimiento de la Compañía en el largo plazo.” señaló Alejandro de la Barreda, Director General de DINE.

### ASPECTOS RELEVANTES DEL 4T23

- Cierre de contratos de compraventa por \$458 millones de pesos.
- El Registro Contable de Ventas alcanzó \$513 millones, un incremento de 47.7% comparado con el mismo periodo del año anterior, debido principalmente al excelente desempeño del desarrollo Punta Mita.
- Anticipos de Clientes incrementó 25.6% comparado con el año anterior, alcanzando \$3,856 millones. Esta cuenta está compuesta por la cobranza de ventas que de acuerdo con la normatividad aplicable están pendientes de registrarse y refleja el buen dinamismo en la demanda de los desarrollos actuales.
- Los recursos destinados al pago de obra llegaron a \$1,916 millones, asignados principalmente al desarrollo Punta Mita.
- El monto disponible en Efectivo e Inversiones Temporales alcanzó \$939 millones, resultado que refleja que la Compañía cuenta con una estructura financiera sana y una liquidez que le permite continuar con sus planes operativos.
- Actualmente la Compañía no cuenta con deuda bancaria.
- 

### CIFRAS CONSOLIDADAS SELECCIONADAS

Resultados No Auditados

DINE	Cuarto Trimestre			Acumulado		
	2023	2022	Variación (\$)	2023	2022	Variación (\$)
(Cifras en millones de pesos)						
Registro Contable de Ventas	512.7	347.1	165.6	1,389.1	1,094.4	294.7
Resultado Antes de Otros Ingresos	-8.5	-27.7	19.2	-445.5	-99.1	-346.4
Resultado Neto Mayoritario	-31.3	18.0	-49.3	-107.5	216.8	-324.3
Flujo de Efectivo Operativo <sup>1</sup>	15.2	-174.5	189.7	-296.1	828.0	-1,124.1
Efectivo e Inversiones Temporales	939.3	1,585.7	-646.4			
Inventarios Inmobiliarios	4,312.4	4,231.4	81.0			
Deuda Financiera	0.0	0.0	0.0			
Anticipos de Clientes	3,855.8	3,069.2	786.6			
Capital Contable	2,867.5	3,509.9	-642.4			

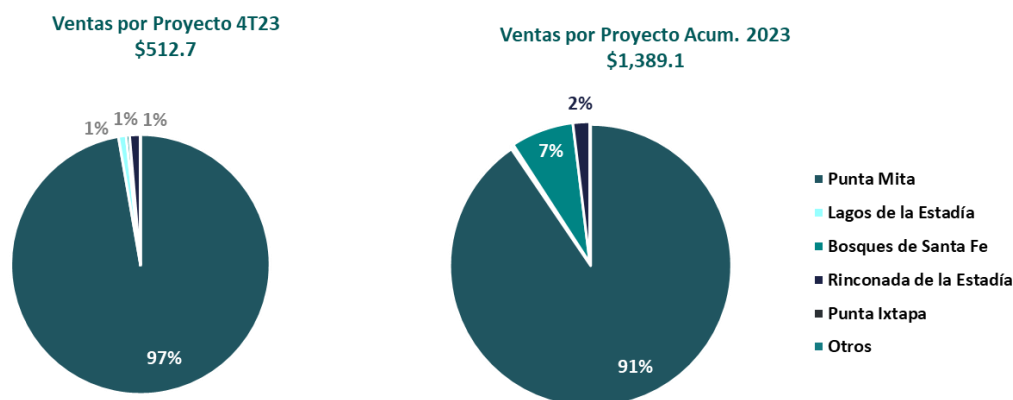
1. El Flujo de Efectivo Operativo está integrado por los ingresos por cobranza menos los egresos por construcción de proyectos y gastos de operación.

## RESULTADOS FINANCIEROS

### REGISTRO CONTABLE DE VENTAS

Durante el trimestre el Registro Contable de Ventas alcanzó \$513 millones, un incremento de 47.7%, debido principalmente a la mezcla de precios en los productos entregados, así como mayores ingresos por servicios adicionales. Sigue destacando el excelente desempeño de Punta Mita, proyecto que aportó el 97.3%, mientras que Rinconada de la Estadía aportó 1.3%, Lagos de la Estadía 1.0% y Bosques de Santa Fe 0.4%

En el acumulado, el Registro Contable de Ventas fue de \$1,389 millones, Punta Mita aportó 90.5%, Bosques de Santa Fe 7.2%, Rinconada de la estadía 1.9% y Lagos de la Estadía 0.4%



### RESULTADO ANTES DE OTROS INGRESOS

Durante el trimestre, el Resultado Antes de Otros Ingresos registró una pérdida por \$8 millones, mientras que en el acumulado, se registra una pérdida por \$446 millones. Estos resultados se explican principalmente por el reconocimiento de deterioro de valor en uno de los proyectos.

### RESULTADO NETO MAYORITARIO

Durante el 4T23 se registró una Pérdida Neta Mayoritaria por \$31 millones, contribuyendo a una pérdida acumulada de \$108 millones. Estos resultados se atribuyen principalmente al reconocimiento de deterioro de valor en uno de los proyectos, efecto que fue compensado por una reducción en los gastos financieros, debido al pago total de la deuda de la Compañía, que se realizó durante 2022. Además, se suma el efecto de conversión de Moneda Extranjera registrado en el periodo; es relevante destacar que la Moneda Funcional del Proyecto Punta Mita es el Dólar Americano.

### INVENTARIOS INMOBILIARIOS

Al cierre del trimestre, los Inventarios Inmobiliarios no auditados alcanzaron un total de \$4,312 millones, un aumento de 1.9% en comparación con el mismo trimestre del año anterior. Este resultado refleja principalmente un incremento en Punta Mita por las construcciones realizadas en el periodo. A continuación, se muestra el detalle por proyecto:

(Cifras en millones de pesos)	4T23
Punta Mita	3,155.1
Bosques de Santa Fe	996.5
Punta Ixtapa	67.4
Lagos y Rinconada de la Estadía	6.1
Otras reservas territoriales	87.2
<b>Total</b>	<b>4,312.4</b>

Notas: Los terrenos se registran a costo de adquisición más la inversión en infraestructura y se reconocen en su moneda funcional. La moneda funcional para el proyecto Punta Mita es el dólar americano y para el resto del inventario es pesos mexicanos.

## DEUDA FINANCIERA

Actualmente, la Compañía no cuenta con deuda bancaria. Al cierre del 4T23 el saldo en Caja alcanzó \$939 millones. Este sólido balance nos permitirá continuar con el desarrollo de los proyectos en marcha y sentar las bases para el crecimiento de largo plazo.

## ANTICIPOS DE CLIENTES

Este rubro representa el pago de clientes por concepto de operaciones de venta contratadas sobre proyectos en periodo de construcción y que se registrarán como ventas una vez que los productos sean entregados. Al cierre del 4T23, los Anticipos de Clientes ascendieron a \$3,855 millones, un incremento de 25.6% respecto al cierre del 4T22, el cual es resultado, principalmente, del buen dinamismo del proyecto Punta Mita.

## CAPITAL CONTABLE

Al cierre del 4T23, el Capital Contable alcanzó \$2,867 millones, este resultado refleja una pérdida en el Resultado Integral del periodo por \$531 millones y el decreto de un dividendo a los accionistas por \$111 millones, el cual fue liquidado durante el mes de julio de 2023.

	Capital Social	Utilidades Retenidas	Efecto Conversión de Operaciones Extranjeras	Obligaciones Laborales al Retiro	Instrumentos Financieros	Participación No Controladora	Total del Capital Contable
Saldos al 1 de enero 2023	2,068.2	929.8	511.9	(0.4)	0.0	0.4	3,509.9
Dividendos decretados	0.0	(111.0)	0.0	0.0	0.0	0.0	(111.0)
Reclasificación cuentas de capital	0.0	(3.9)	3.9	0.0	0.0	0.0	0.0
Resultado Integral del Periodo	0.0	(107.5)	(422.9)	0.0	(0.6)	(0.3)	(531.5)
Saldos al 31 de diciembre 2023	2,068.2	707.3	92.9	(0.4)	(0.6)	0.1	2,867.5

## OTROS ASPECTOS OPERATIVOS RELEVANTES

Durante el 4T23 se cerraron contratos de compraventa por un valor total de \$ 458.3 millones. De los cuales el 71.9% corresponden a productos con construcción, el 14.0% a terreno y el 14.2% a otros ingresos operativos

## COBERTURA DE ANÁLISIS

Actualmente DINE no cuenta con una Casa de Bolsa o Institución que le brinde cobertura de análisis.

## ACERCA DE DINE

DINE es un desarrollador inmobiliario enfocado en un mercado de alto poder adquisitivo. Con más de 40 años de experiencia en la industria la Compañía ha desarrollado propiedades residenciales, turísticas, comerciales y corporativas.

Este comunicado de prensa contiene comentarios sobre expectativas de resultados futuros que reflejan opiniones actuales de la administración de DINE sobre eventos futuros. Las frases "anticipan", "creen", "estiman", "esperan", "tienen la intención", "pudieran", "planean", "deben" y expresiones similares generalmente indican comentarios sobre expectativas. Estos comentarios están sujetos a riesgos, incertidumbres y cambios en circunstancias. Los resultados finales pueden ser materialmente distintos a las expectativas actuales debido a varios factores, que incluyen, pero no se limitan a cambios globales y locales en la política, economía, negocios, competencia, factores de mercado y reguladores; así como, otros factores que están destacados bajo el título "Factores de Riesgo" en el folleto informativo presentado por DINE ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores de México (CNBV). DINE no tiene obligación alguna para actualizar estos comentarios sobre expectativas. Cualquier comentario sobre expectativas es válido únicamente en la fecha en que se hace.

## Contacto

**Antonia Gutiérrez**  
+52 (55) 5261 8309  
antonia.gutierrez@desc.com

**Ana Claudia Joaquín**  
+52 (55) 5267 8157  
ana.joachin@desc.com

ir@dine.com.mx

**DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

Estados de Posición Financiera Consolidados (No Auditados)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en millones de pesos)

	Diciembre 2023	Diciembre 2022	Var.\$
<b><u>ACTIVO</u></b>			
Efectivo e Inversiones Temporales	939.3	1,585.7	-646.4
Efectivo Restringido	0.0	0.0	0.0
Clientes, Ptes Relacionadas y otras ctas x cobrar	570.9	468.0	102.9
Inventarios Inmobiliarios	4,312.4	4,231.4	81.0
Inversión Conjunta en Acciones	576.8	548.6	28.2
Activo Fijo	985.1	274.3	710.8
Propiedades de Inversión	126.7	126.7	0.0
Activos por derecho de uso	32.6	18.3	14.3
Otros Activos	214.7	121.2	93.5
Impuesto Sobre la Renta Diferido	1,057.7	426.7	631.0
<b>Total Activo</b>	<b>8,816.2</b>	<b>7,800.9</b>	<b>1,015.3</b>
<b><u>PASIVO</u></b>			
-			
Créditos Bancarios	0.0	0.0	0.0
Pasivo por arrendamiento	33.8	20.2	13.6
Ingresos por Amortizar (IFRS 15)	256.7	154.3	102.4
Proveedores	69.3	32.0	37.3
Anticipos de Clientes	3,855.8	3,069.2	786.6
Acreedores Diversos	172.5	233.6	-61.1
Membresías Golf	553.1	585.7	-32.6
Otros Pasivos sin Costo	1,001.9	169.4	832.5
Impuesto Sobre la Renta Diferido	5.6	26.5	-20.9
<b>Total Pasivo</b>	<b>5,948.7</b>	<b>4,291.0</b>	<b>1,657.7</b>
<b><u>INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
-			
Capital Social	2,068.2	2,068.2	0.0
Capital Social suscrito no pagado	0.0	0.0	0.0
Prima sobre acciones suscrita no pagada	0.0	0.0	0.0
Resultados Acumulados y Reservas de Capital	814.8	712.9	101.9
Efecto de Conversión	92.9	511.9	-419.0
Instrumentos financieros	( 0.6 )	0.0	-0.6
Obligaciones laborales al retiro	( 0.4 )	( 0.4 )	0.0
Resultado Neto del Año	( 107.5 )	216.8	-324.3
<b>Total Capital Mayoritario</b>	<b>2,867.4</b>	<b>3,509.5</b>	<b>-642.1</b>
-			
Participación Minoritaria	0.1	0.4	-0.3
<b>Total Capital Contable</b>	<b>2,867.5</b>	<b>3,509.9</b>	<b>-642.4</b>
<b>Total Pasivo y Capital Contable</b>	<b>8,816.2</b>	<b>7,800.9</b>	<b>1,015.3</b>

**DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Cuarto Trimestre 2023 y 2022

(Cifras en millones de pesos)

	4T23	4T22	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	512.7	347.1	47.7%	165.6
Costo de Ventas	378.5	268.1	41.2%	110.4
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>134.2</b>	<b>79.0</b>	<b>69.9%</b>	<b>55.2</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	124.6	90.1	38.3%	34.5
Ventas	18.1	16.6	9.0%	1.5
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>( 8.5 )</b>	<b>( 27.7 )</b>	<b>69.3%</b>	<b>19.2</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	0.0	0.0	NA	0.0
<b>Resultado de Operación</b>	<b>( 8.5 )</b>	<b>( 27.7 )</b>	<b>69.3%</b>	<b>19.2</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos (ingresos) Financieros Neto	( 10.6 )	( 25.2 )	-57.9%	14.6
Fluctuación Cambiaria Neta	( 152.7 )	48.7	413.6%	( 201.4 )
<b>Total</b>	<b>( 163.3 )</b>	<b>23.5</b>	<b>794.9%</b>	<b>( 186.8 )</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	5.0	( 26.8 )	-118.7%	31.8
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>159.8</b>	<b>( 78.0 )</b>	<b>304.9%</b>	<b>237.8</b>
ISR Corriente	235.2	( 0.8 )	NA	236.0
ISR Diferido	( 44.0 )	( 95.1 )	-53.7%	51.1
<b>Resultado Neto</b>	<b>( 31.4 )</b>	<b>17.9</b>	<b>275.4%</b>	<b>( 49.3 )</b>
Utilidad Otros Accionistas	( 0.1 )	( 0.1 )	0.0%	0.0
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>( 31.3 )</b>	<b>18.0</b>	<b>273.9%</b>	<b>( 49.3 )</b>

**DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

Estados de Resultados Consolidados (No Auditados)

Acumulado al Cuarto Trimestre 2023 y 2022

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 23	Acum 22	Var. %	Var. \$
Registro Contable de Ventas	1,389.1	1,094.4	26.9%	294.7
Costo de Ventas	1,341.8	783.0	71.4%	558.8
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>47.3</b>	<b>311.4</b>	<b>-84.8%</b>	<b>( 264.1 )</b>
<b>Gastos Generales:</b>				
Administración	424.1	347.9	21.9%	76.2
Ventas	68.7	62.6	9.7%	6.1
<b>Resultado Antes de Otros Ingresos</b>	<b>( 445.5 )</b>	<b>( 99.1 )</b>	<b>-349.5%</b>	<b>( 346.4 )</b>
Otros Gastos e (Ingresos)	( 0.4 )	( 0.1 )	700.0%	( 0.4 )
<b>Resultado de Operación</b>	<b>( 445.1 )</b>	<b>( 99.0 )</b>	<b>-349.4%</b>	<b>( 346.1 )</b>
<b>Gastos (Ingresos) Financieros:</b>				
Gastos (Ingresos) Financieros	( 49.9 )	( 19.9 )	150.8%	( 30.0 )
Fluctuación Cambiaria Neta	( 291.9 )	( 104.1 )	-180.4%	( 187.8 )
<b>Total</b>	<b>( 341.8 )</b>	<b>( 124.0 )</b>	<b>-175.6%</b>	<b>( 217.8 )</b>
Participación en Inversiones No Consolidadas	19.9	51.4	-61.3%	( 31.5 )
<b>Resultado Antes de Impuestos a la Utilidad</b>	<b>( 83.4 )</b>	<b>76.4</b>	<b>209.2%</b>	<b>( 159.8 )</b>
ISR Corriente	706.7	106.4	564.2%	600.3
ISR Diferido	( 682.3 )	( 246.5 )	-176.8%	( 435.8 )
<b>Resultado Neto</b>	<b>( 107.8 )</b>	<b>216.5</b>	<b>149.8%</b>	<b>( 324.3 )</b>
Utilidad Otros Accionistas	( 0.3 )	( 0.3 )	0.0%	0.0
<b>Resultado Neto Mayoritario</b>	<b>( 107.5 )</b>	<b>216.8</b>	<b>149.6%</b>	<b>( 324.3 )</b>

**DINE, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

Flujo de Efectivo (No Auditado)

Acumulado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en millones de pesos)

	Acum 2023
Cobranza	2,400.1
Inversiones en Proyectos	1,916.1
Gastos de Operación	622.6
Comisiones y Gastos de Venta	157.6
<b>Flujo de Efectivo Operativo</b>	<b>-296.1</b>
Impuestos	-201.6
Dividendos	-108.0
Reembolso de Capital a Accionistas Mi- noritarios	-48.1
Efecto Cambiario y otros	7.5
Flujo Financiero	-350.3
<b>Flujo de Efectivo Neto</b>	<b>-646.4</b>
Caja Inicial	1,585.7
<b>Caja Final Consolidada</b>	<b>939.3</b>